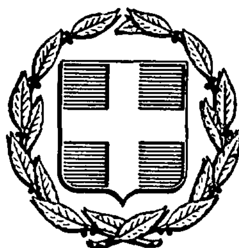



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

| ΑΘΗΝΑ 13 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1986 | ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ 30 |
|---|---|---|


## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ στην περιοχή Καλαμίτσας του Δήμου Καβάλας (ν. Καβάλας) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων Κηπούπολις και Άγ. Λουκά του ιδίου δήμου.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**
**ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 6 (παρ. 1,4,5 και 6), 7 (παρ. 1,2,4 και 5), 11 (παρ.1) και 43 (παρ. 10) αυτού όπως ειδικότερα συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 παρ. 20 του ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α).

2. Τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα 3, 9 και 70.

3. Τις διατάξεις του ν. 1558/1985 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα του άρθρου 23 παρ. 1.

4. Την υπ' αριθ. 4685/214/31.1.1985 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Κίνηση της διαδικασίας του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Καβάλας» (ΦΕΚ 65/Δ).

5. Την υπ' αριθ. 75724/30.12.83 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 767/Β) και ειδικότερα τα άρθρα 4 και 5 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την υπ' αριθ. 28112/356/1985 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 205/Β).

6. Τις διατάξεις του ν. 1065/1980 (ΦΕΚ 168/Α) και ειδικότερα το άρθρο 27 αυτού.

7. Το υπ' αριθ. 7179/1082/13.2.1985 έγγραφο της Δ/νσης Γ3 προς το Δήμο Καβάλας για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, από το οποίο προκύπτει ότι η προθεσμία πέρασε άπρακτη.

8. Την υπ' αριθ. 77Μ02/7637/18.10.85 πρόταση της ΔΕΠΟΣ.

9. Τις υπ' αριθ. 1/167 της 9.8.85 συνεδρίαση 18η και 1/178 της 27.8.1985 συνεδρίαση 20η, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος νομού Καβάλας.

10. Την υπ' αριθ. 903/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Εγκρίνεται: 1) η τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των περιοχών Κηπούπολης και Άγ. Λουκά του ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας στα σημεία σύνδεσής τους με την περιοχή Καλαμίτσας του ίδιου δήμου και ειδικότερα στο Ο.Τ. 13, σε χώρο σχολείου και σε κοινόχρηστους χώρους β) το πολεοδομικό σχέδιο του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ στην περιοχή Καλαμίτσας του δήμου Καβάλας με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων με στοιχείο ΚΧ(Ρ) χώρων παιχνιδιού με στοιχείο ΚΧ(ΠΧ), χώρων διαμορφωμένου πρασίνου με στοιχείο ΚΧ(ΔΠ), χώρων αδιαμόρφωτου πράσινου με στοιχείο ΚΧ(ΑΠ), χώρων βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, γυμνασίου - λυκείου, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρου εκκλησίας, χώρου κοινωνικού - πολιτιστικού κέντρου, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στα χρωματισμένα σχετικά πρωτότυπα δύο (2) διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 80400/1985 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2.

Εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής Καλαμίτσας του δήμου Καβάλας της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 του παρόντος διατάγματος ως κατωτέρω:

Άρθρο 3.

1. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{Ι}$, $ΟΤ_{ΙΙ}$ επιτρέπεται μόνο η ανέγερση κατοικιών.

2. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{Ι/Κ}$, $ΟΤ_{ΙΙ/Κ}$, $ΟΤ_{ΙΙΙ/Κ}$ επιτρέπεται η ανέγερση μόνο κατοικιών και εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής (είδη διατροφής, καταστήματα ψιλικών, φαρμακεία, καφενεία, εστιατόρια).

3. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{Ι/ΚΨ}$, $ΟΤ_{ΙΙ/ΚΨ}$, επιτρέπεται η ανέγερση μόνο κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής, κτιρίων αναψυχής (κέντρα διασκέδασης εκτός υπαιθρίων οχλουσών κέντρων διασκέδασης π.χ. δισκοθήκη), εστιατορίων, αναψυκτηρίων, ταβερνών, τουριστικών εγκαταστάσεων, πρατηρίων βενζίνης, υγειονομικών σταθμών, αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικών κτιρίων και γενικά χώρων συνάθροισης κοινού.

4. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{ΙΙ/ΕΚ}$ επιτρέπεται μόνο η ανέγερση καταστημάτων και γραφείων.

5. Στους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{ΟΛ/ΕΚ}$ επιτρέπονται μόνο χρήσεις καταστημάτων, γραφείων, κοινωνικοπολιτιστικού κέντρου και κατοικίας.

6. Στους χώρους χαρακτηρίζονται με στοιχεία $ΟΤ_{ΟΛ/Κ}$ και $ΟΤ_{ΟΛ(α)Κ}$ επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής επιπλέον στο $ΟΤ_{ΟΛ(α)Κ}$ επιτρέπονται χρήσεις βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου.

7. Η παραπάνω περιοχή της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με το

άρθρο 1 του παρόντος καθορίζεται ως Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ).

Άρθρο 4.

1. Στο πρόσωπο οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με το άρθρο 1 παρ. 2 του παρόντος δ/τος επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2 και 4 μέτρων όπως φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα.

2. Τροποποιείται το προκήπιο των οικοπέδων του υπ' αρ. 13 οικοδομικού τετραγώνου που τροποποιείται με το άρθρο 1 παρ. 1 του παρόντος δ/τος του πλάτους του παραμένοντος του ίδιου.

Άρθρο 5.

Α) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής:

1. $ΟΤ_{Ι}$, $ΟΤ_{Ι/Κ}$, $ΟΤ_{Ι/ΚΨ}$

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Ελάχιστο πρόσωπο: εννέα (9) μέτρα

Ελάχιστο βάθος: δέκα/πέντε (15) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: διακόσια σαράντα (240) τ.μ.

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας κάθε οικοπέδου.

2. $ΟΤ_{ΙΙ}$, $ΟΤ_{ΙΙ/Κ}$, $ΟΤ_{ΙΙ/ΚΨ}$, $ΟΤ_{ΙΙ/ΕΚ}$

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα

Ελάχιστο βάθος: δεκαοχτώ (18) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ.μ.

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας κάθε οικοπέδου.

3. $ΟΤ_{ΙΙΙ}$, $ΟΤ_{ΙΙΙ/Κ}$.

–Οικοδομικό σύστημα: το μικτό

–Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα

Ελάχιστο βάθος: είκοσι πέντε (25) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια εξήντα (360) τ.μ.

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα πέντε τοις εκατό (45%) της επιφανείας κάθε οικοπέδου.

4. Για τα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα εφαρμόζονται επιπλέον και οι εξής όροι δόμησης:

α) Κατά παρέκκλιση των προηγουμένων παραγράφων 1, 2, 3 θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που υφίστανται κατά την 10.3.1982 ημερομηνία που καθορίζεται με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 εφόσον έχουν διαστάσεις αρτιότητας:

Ελάχιστο πρόσωπο: οχτώ (8) μέτρα

Ελάχιστο βάθος: δώδεκα (12) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

β) Συντελεστής δόμησης: οχτώ δέκατα (0,8).

γ) Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2). Τρίτος όροφος επιτρέπεται μόνο εφόσον προκύπτει από την κλίση του εδάφους, χωρίς υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης..

δ) Μέγιστο ύψος των κτιρίων επτά και μισό (7,50) μέτρα μετρούμενο από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος του κτιρίου με το φυσικό ή το στοιχειώδες διαμορφωμένο έδαφος (εύρος κλιμάκωσης εδάφους 3 μ. ύψος 1,50 μ). Το κτίριο δεν μπορεί σε καμία περίπτωση κλίσης του εδάφους να υπερβεί το ύψος των 10 μέτρων.

Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μεγίστης κλίσης 40% και ύψους όχι μεγαλύτερο από 2,70 μέτρα.

ε) Σε περίπτωση χορήγησης έδειας οικογενειακής στέγης δεν επιτρέπεται παρέκκλιση των ως άνω καθοριζομένων υψών στην περιοχή.

στ) Ελεύθερο ύψος ορόφου κατοικίας 2,70 μέτρα και καταστήματος 3 μέτρα.

ζ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος επί υποστυλωμάτων (PILOTIS).

η) Στις περιπτώσεις εφαρμογής του μικτού συστήματος ως ύψους (Η) για τον υπολογισμό των πλαγίων και οπισθίων αποστάσεων της οικοδομής από τα όρια του οικοπέδου λαμβάνεται το ύψος των 7,50 μέτρων.

Β) Χώρος εκκλησίας:

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: εξήντα τις εκατό (60%) της επιφανείας του χώρου.

–Συντελεστής δόμησης οχτώ δέκατα (0,8).

–Μέγιστο ύψος του κτιρίου έντεκα (11) μέτρα και ύψος του καμπαναριού δεκαπέντε (15) μέτρα.

Γ) Χώρος κοινωνικού - πολιτιστικού κέντρου:

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφανείας του χώρου.

–Συντελεστής δόμησης οχτώ δέκατα (0,8).

–Μέγιστο ύψος του κτιρίου δώδεκα (12) μ.

Δ) Χώροι βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου:

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας των χώρων.

–Συντελεστής δόμησης έξι δέκατα (0,6).

–Μέγιστο ύψος των κτιρίων επτά και μισό (7,50) μέτρα που λόγω κλίσης μπορεί να φτάσει τα δέκα (10) μέτρα.

Ε) Χώροι δημοτικού, γυμνασίου, - λυκείου:

–Οικοδομικό σύστημα: των πτερύγων

–Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας κάθε χώρου.

–Συντελεστής δόμησης οχτώ δέκατα (0,8)

–Μέγιστο ύψος κτιρίων έντεκα (11) μέτρα που λόγω κλίσης εδάφους μπορεί να φτάσει τα δώδεκα και μισό (12,50) μέτρα.

ΣΤ) Σε περίπτωση κατασκευής στέγης στα ως άνω κτίρια το ύψος και η μορφή αυτής καθορίζεται από τις λειτουργικές και αισθητικές ανάγκες του κτιρίου και ελέγχεται από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΕ).

Άρθρο 6.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 1985

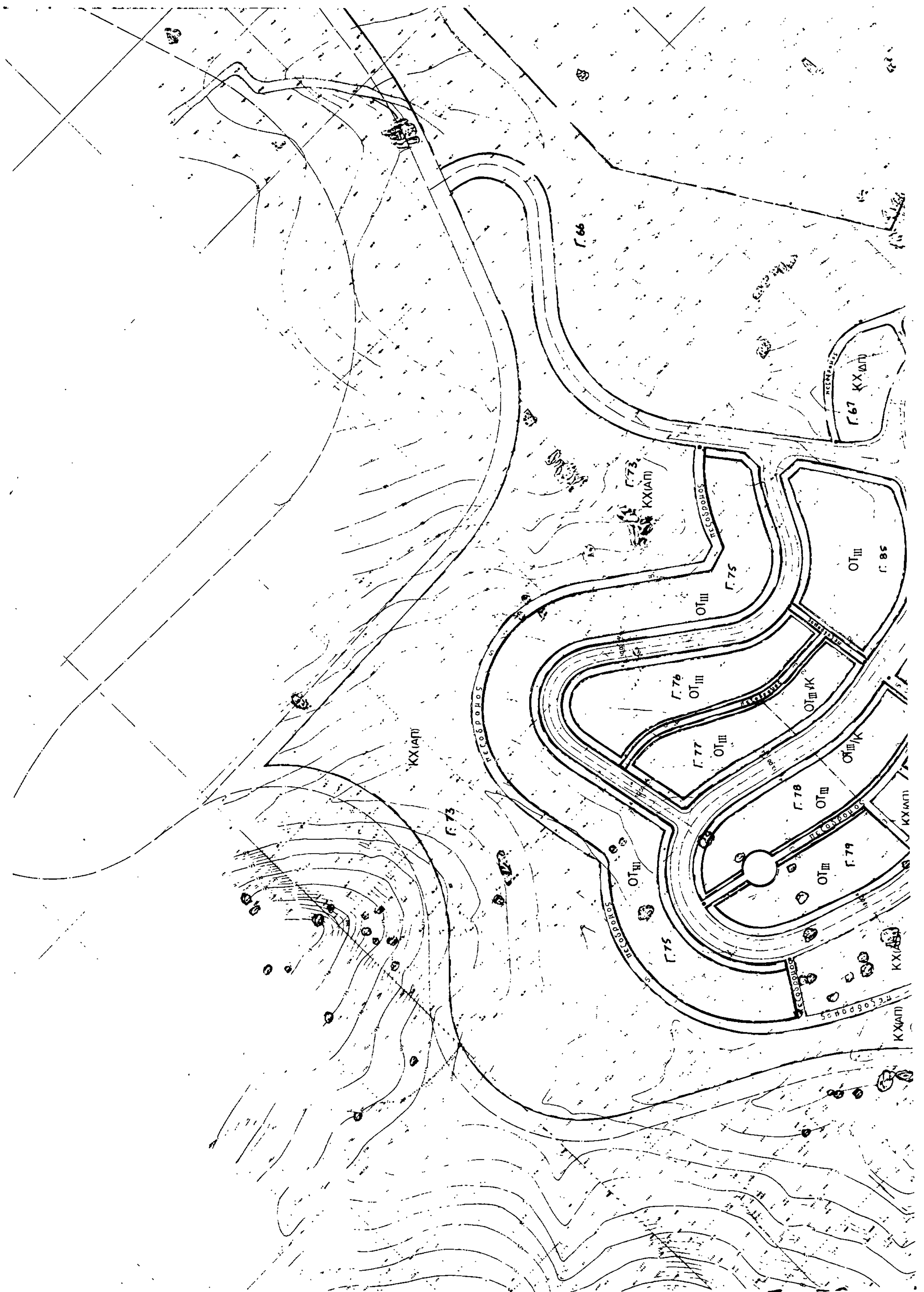
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

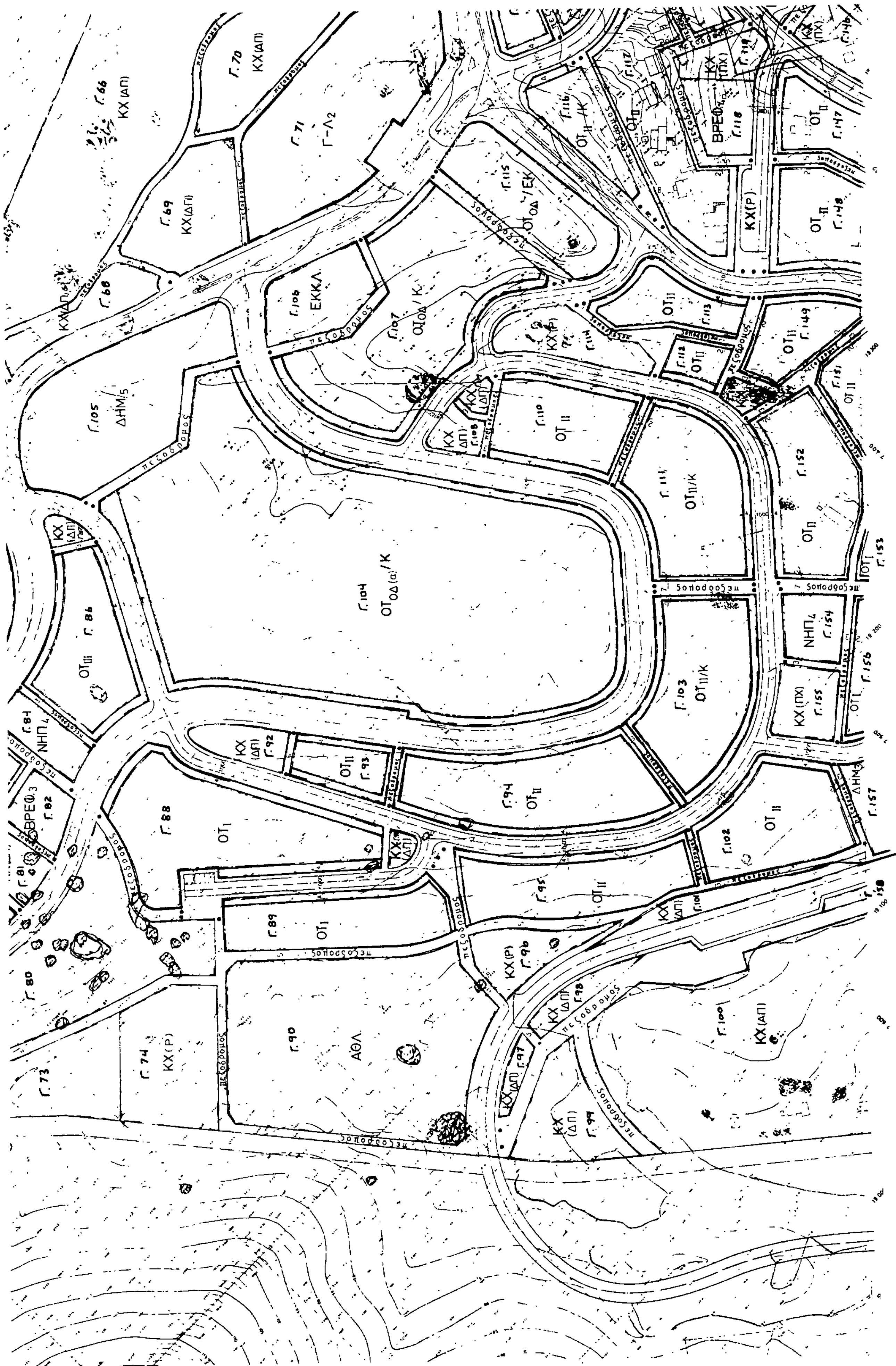
**ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ**

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

**ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ**


Γ.66
Γ.67
ΚΧ(ΔΠ)
Γ.73
ΚΧ(ΑΠ)
πεζοδρομος
Γ.75
ΟΤIII
Γ.85
Γ.76
Γ.77
Γ.78
Γ.79
ΚΧ(ΑΠ)
Γ.73
Γ.75



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

**ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**

| | |
|---|---|
| ΟΤ Ι, ΙΙ, ΙΙΙ, ΟΔ | ΜΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑ Ο.Τ.Ι : ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΤΕΡΥΓΩΝ<br>Ο.Τ.ΙΙ : ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΤΕΡΥΓΩΝ<br>Ο.Τ.ΙΙΙ : ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΙΚΤΟ<br>Ο.Τ.ΟΔ : ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ |
| Ο.Τ.Ι(α) Ι, ΙΙ, ΙΙΙ ΟΔ/Κ | ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ |
| Ο.Τ. Ι, ΙΙ, ΙΙΙ /ΕΚ | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΟΡΟΦΟ Η ΟΡΟΦΟΥΣ |
| Ο.Τ. ΟΔ/ΕΚ | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ |

**ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ**

| | |
|---|---|
| | ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ ΠΛΑΤΕΙΕΣ |
| ΚΧ (ΠΧ) | ΧΩΡΟΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΟΥ |
| ΚΧ (Ρ) | ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ |
| ΚΧ (ΔΠ) | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΠΡΑΣΙΝΟ |
| ΚΧ (ΑΠ) | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΔΙΑΜΟΡΦΩΤΟ ΠΡΑΣΙΝΟ |

**ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ**

| | |
|---|---|
| ΒΡΕΦ. 1, 2, 3 | ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ |
| ΝΗΠ. 1, 2, 3 | ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ |
| ΔΗΜ. 1 2 3 | ΔΗΜΟΤΙΚΟ |
| Γ - Λ 1 2, 3 | [illegible] |
| ΚΠΚ | [illegible] |
| ΕΚΚΛ | ΕΚΚΛΗΣΙΑ |
| ΑΘΛ. | [illegible] |
| ——— | [illegible] |
| ——— | [illegible] |
| — — — | [illegible] |

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ [illegible] ΕΡΓΩΝ

Γ. 80400/85

Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου του εφαρμοστικού στεγαστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ στην περιοχή Καλαμίτσας του Δήμου Καβάλας (ν. Καβάλας) & τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων Κηπούπολης & Αγ. Λουκά του ιδίου δήμου.

9 Δεκεμβρίου 1985

Η Δ/ντης Γ4

Β. ΓΡΥΛΛΗ.

Γ.65

Γ.51

Τ.Ε.Ι

39

38

37




ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΟΛΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΙΤΣΑ 77Μ02

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

0.2Α

1:1000



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

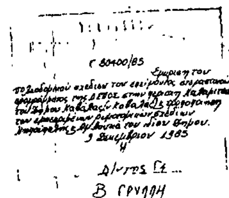
ΔΟΜΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΚΧ (ΠΧ)
ΚΧ (Π)
ΚΧ (ΑΠ)

ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ

ΒΡΕΦ 1 2 3
ΝΗΠ 1 2 3
ΔΗΜ 2 3
Γ-Λ 2 3
ΚΠΚ
ΕΚΚΛ
ΑΘΛ




ΚΗΠΟΥΠΟΛΗ

ΓΓ ΑΘΛ

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΟΛΗΣ ΚΑΒΑ
ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΙΤΣΑ 77

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

1:1

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓ